

# 税务稽查视角下房地产企业会计处理技巧与重难点讲解

(1-2 天)

## 【课程背景】

2016年12月3日，财政部正式发布《**增值税会计处理规定**》（财会[2016]22号），对营改增后增值税的账务处理进行了全面规范，营改增后的“增值税会计处理”办法尘埃落定。《**增值税会计处理规定**》自发布之日起施行，国家统一的会计制度中相关规定与本规定不一致的，应按本规定执行。2016年5月1日至本规定施行之间发生的交易由于本规定而影响资产、负债等金额的，应按本规定调整。

任何一个涉税问题的疏漏，都可能使企业增加不必要的巨额税收负担；任何一个方法技巧的掌握，都可能为企业带来可观的税收利益！同时，账务处理也是明确税收法律责任，避免税务稽查过程中出现税收风险的重要法律依据。贵企业是否在关账前对全年发生业务进行纳税审核？是否对发现错漏账项进行账务调整？为使广大

企业财务人员能够更好地理解和掌握《**增值税会计处理规定**》，解决好实务操作中涉税账务处理及税收审核重点、难点、疑点问题，降低企业税务风险，我们针对企业管理层和财务人员开设了《**大数据环境下建筑企业会计处理技巧与重难点讲解**》的实战培训课程。

本课程注重会计处理和税收处理相结合，具有较强的针对性和实用性。

## **【课程大纲】**

### **一、建筑企业账务处理应如何设置会计科目及专栏**

(一) 增值税一般纳税人应当在“应交税费”科目下设置“应交增值税”、“未交增值税”、“预交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额” . . . . .

(二) 增值税一般纳税人应在“应交增值税”明细账内设置“进项税额”、“销项税额抵减”、 . . . . .

(三) “预交增值税”明细科目，核算 . . . . .

(四) “待抵扣进项税额”明细科目，核算 . . . . .

(五) “待认证进项税额”明细科目，核算 . . . . .

- (六) 如何理解“待转销项税额”明细科目
- (七) 为何设置“转让金融商品应交增值税”明细科目
- (八) “**简易计税**”明细科目，核算 . . . . .
- (九) “代扣代缴增值税”明细科目如何核算
- (十) 小规模纳税人只需在“应交税费”科目下设置 . . . . .

## 二、建筑企业运营过程中账务处理技巧分析

### (一) 取得资产或接受劳务等业务的账务处理技巧

- 1. 采购等业务进项税额允许抵扣的账务处理
- 2. 采购等业务进项税额不得抵扣的账务处理
- 3. 购进不动产或不动产在建工程按规定进项税额分年抵扣的

#### 账务处理

- 4. 货物等已验收入库但尚未取得增值税扣税凭证的账务处理
- 5. 小规模纳税人采购等业务的账务处理
- 6. 购买方作为扣缴义务人的账务处理

### (二) 销售等业务的账务处理技巧

- 1. 销售业务的账务处理

2. 视同销售的账务处理

3. 全面试行营业税改征增值税前已确认收入，此后产生增值税

纳税义务的账务处理

(三) 差额征税的账务处理技巧

1. 企业发生相关成本费用允许扣减销售额的账务处理

2. 营改增后,建筑企业支付给包工头的工程款能否作为计税差

额扣除额?

(四) 房企预收款账务处理难题巧解

(五) 进项税额抵扣情况发生改变的账务处理技巧

(六) 月末转出多交增值税和未交增值税的账务处理技巧

(七) 交纳增值税的账务处理技巧

1. 交纳当月应交增值税的账务处理

2. 交纳以前期间未交增值税的账务处理

3. 预缴增值税的账务处理

4. 减免增值税的账务处理

(八) 增值税期末留抵税额的账务处理技巧

(九) 增值税税控系统专用设备和技術维护费用抵减增值稅額

的賬务处理技巧

(十) 房企預收賬款增值稅的會計处理

(十一) 企业賬外收入的处理技巧

(十二) 房地产企业各阶段賬务处理与台賬设计

(十三) 总分公司間視同銷售會計处理

(十四) 建安企业挂靠取得的收入怎么做賬

---

(十五) 案例解读簡易計稅增值稅會計处理技巧

(十六) 房地产企业會計核算综合案例模拟

(十七) 房地产企业招商引資合同中利益分配条款约定的財稅

处理

(十八) 進項稅額"应抵尽抵"防誤区

(十九) 房地产企业常見营改增业务會計核算例解

(二十) 因先开具發票产生的增值稅如何进行賬务处理

(二十一) 房地产企业收到地方政府土地返还款的財稅务处理

(二十二) 国有土地一级开发中的三种涉稅疑難问题处理及例

解

(二十三) 房企营改增，这八项会计业务一定要会做，看你过关没？

### 三、如何在财务报表相关项目列示会计科目金额

(一)“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额，在资产负债表中的哪些项目列示

(二)“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额，怎样在资产负债表中列示

(三)“应交税费”科目下的“未交增值税”、“简易计税”、“转让金融商品应交增值税”、“代扣代缴增值税”等科目期末贷方余额应在资产负债表中的哪个项目列示

### 四、“营业税金及附加”科目名称调整方法应用

全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的 . . . . .

## 五、“销项税额抵减”和“预缴增值税”两个特殊业务的会计处理技

巧

## 六、案例解读企业产品成本核算制度

企业应当根据生产经营特点和管理要求，确定成本核算对象，  
归集成本费用，计算产品的生产成本